

Inhalt

Einleitung	1
1. Kapitel: Vom Mietinteressenten zum Mieter	2
A. Die richtige Vermarktung der Immobilie	2
I. Vorbereitung der Vermarktung	2
1. Miethöhe	3
2. Wohnfläche	4
II. Vermarktung der Immobilie	6
1. Eigenhändige Vermarktung	6
2. Vermarktung durch einen Makler	9
B. Das Diskriminierungsverbot	10
I. Richtiges Verhalten bei der Vermietung	10
II. Das AGG gilt schon vor der Vermietung	11
III. Vorschriften für Vermieter mit bis zu 50 Wohnungen	11
1. Diskriminierungsmerkmale	11
2. Ausnahmen für private Vermieter	12
C. Der Besichtigungstermin	13
I. Selbstauskunft	14
II. Energieausweis	15
D. Auswahl und Prüfung des Mieters	16
I. Prüfung der Personalien	16
II. Mieter-Solvenz-Check	17
2. Kapitel: Abschluss des Mietvertrages	18
A. Vertragsmuster	18
B. Die Vertragspartner: Vermieter und Mieter	20
C. Wichtige Entscheidungen beim Vertragsabschluss	21
I. Mietstruktur	21
1. Kaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlung	22
2. Kaltmiete mit Betriebskostenpauschale	23
3. Warmmiete	23

II. Betriebskosten	24
1. Umlagevereinbarung	24
2. Vereinbarung eines Umlageschlüssels	25
3. Festlegung der Höhe der Vorauszahlungen	25
III. Indexmiete und Staffelmiete	26
IV. Miethöhe	27
V. Kündigungsrechtsausschluss	28
VI. Zeitmietvertrag	28
VII. Kautions	30
VIII. Hausordnung	31
D. Informationspflichten vor Vertragsschluss	31
E. Unterschriften	33
F. Energieausweis	33
3. Kapitel: Beginn des Mietverhältnisses	34
A. Die erste Kautionsrate	34
B. Wohnungsübergabe	34
C. Wohnungsgeberbestätigung	35
D. Fälligkeit der Miete	36
4. Kapitel: Das laufende Mietverhältnis	37
A. Gebrauch der Wohnung durch den Mieter	37
I. Tierhaltung	37
II. Rauchen	38
III. Lärmstörungen	38
IV. Gewerbliche Tätigkeit in der Wohnung	40
V. Rechtliche Schritte bei unzulässigem Gebrauch	40
B. Ein- und Auszug weiterer Personen	41
I. Aufnahme von Familienangehörigen	41
II. Untervermietung	41
III. Auszug eines Ehepartners bei Scheidung	42
C. Rechte und Pflichten des Vermieters	43
I. Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes	43
1. Instandsetzung/Instandhaltung	43
2. Kleinreparaturklausel	44
3. Schönheitsreparaturen	45

II. Heizungsbetrieb.....	48
III. Besichtigungs- und Zutrittsrecht des Vermieters	49
D. Betriebskosten.....	49
I. Umlegbare Kosten	50
II. Anpassung der Betriebskosten	51
III. Abrechnung der Betriebskosten	52
5. Kapitel: Änderungen im Mietverhältnis	54
A. Mieterhöhungen.....	54
I. Einvernehmliche Mieterhöhung.....	54
II. Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem	55
1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	56
a) Mietspiegel.....	56
b) Mietdatenbank.....	56
c) Sachverständigengutachten.....	56
d) Vergleichswohnungen	57
2. Voraussetzungen für eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.....	57
3. Das Mieterhöhungsverlangen	58
4. Anlagen zum Mieterhöhungsverlangen	59
5. Reaktionen auf das Mieterhöhungsverlangen	59
III. Modernisierungsmieterhöhung	60
IV. Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum	60
B. Modernisierungen	61
I. Modernisierung durch den Vermieter	61
1. Duldung einer Modernisierung	62
2. Modernisierungen	63
3. Modernisierungsmieterhöhung.....	63
II. Modernisierung durch den Mieter.....	64
C. Mängel, Mängelbeseitigung und Mietminderung.....	65
I. Mängel der Mietsache	65
II. Beseitigung der Mängel	66
III. Mietminderung.....	66
6. Kapitel: Beendigung des Mietverhältnisses.....	68
A. Kündigung des Mieters.....	68

I.	Die ordentliche Kündigung des Mieters	68
II.	Die außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters	69
B.	Kündigung des Vermieters	69
I.	Zahlungsverzug	70
II.	Eigenbedarf	71
III.	Störung des Hausfriedens	72
C.	Tod des Mieters	73
D.	Vorbereitung und Rückgabe der Wohnung	73
E.	Abrechnung der Kautions	75